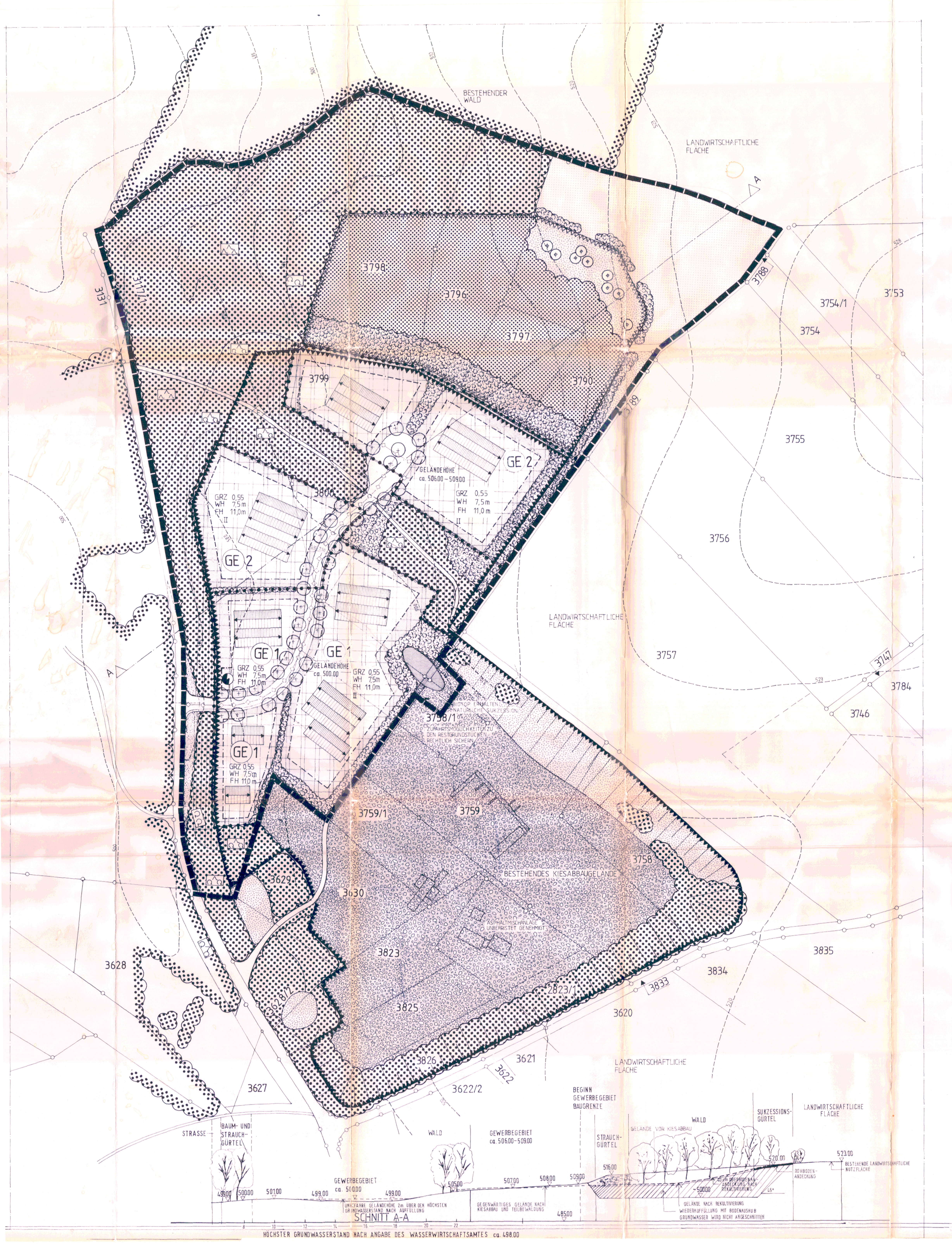
BESTEHENDER WALD
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
3798
3796
3797
3788
3754/1
3753
3754
3799
3790
3755
GE 2
GELÄNDEHÖHE ca. 506.00 - 509.00
GRZ 0,55 WH 7,5 m FH 11,0 m
3800
3756
GE 2
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
3757
GE 1
GELÄNDEHÖHE ca. 500.00
GRZ 0,55 WH 7,5 m FH 11,0 m
3747
3784
3746
3758/1
GE 1
GRZ 0,55 WH 7,5 m FH 11,0 m
3759/1
3759
3758
3629
3630
BESTEHENDES KIESABBAUGELÄNDE
3823
3835
3628
3834
3823/1
3825
3620
3826
3621
3622
3622/2
3627
A
A
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
BEGINN GEWERBEGEBIET BAUGRENZE
STRASSE
BAUM- UND STRAUCH-GÜRTEL
WALD
GEWERBEGEBIET ca. 506.00 - 509.00
STRAUCH-GÜRTEL
GELÄNDE VOR KIESABBAU
WALD
SUKZESSIONS-GÜRTEL
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE
523.00
BESTEHENDE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE
520.00
ROHBODEN-ANDECKUNG
516.00
40 cm OBERBODENANDECKUNG NACH REKULTIVIERUNG
~ 500.00
45°
GELÄNDE NACH REKULTIVIERUNG
WIEDERAUFFÜLLUNG MIT BODENAUSHUB GRUNDWASSER WIRD NICHT ANGESCHNITTEN
509.00
508.00
507.00
505.00
485.00
GEGENWÄRTIGES GELÄNDE NACH KIESABBAU UND TEILBEWALDUNG
GEWERBEGEBIET ca. 500.00
499.00
500.00
501.00
499.00
499.00
UNGEFÄHRE GELÄNDEHÖHE 2m ÜBER DEN HÖCHSTEN GRUNDWASSERSTAND NACH AUFFÜLLUNG
SCHNITT A-A
8
10
12
14
16
18
20
22
HÖCHSTER GRUNDWASSERSTAND NACH ANGABE DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES ca. 498.00

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

A.1. Geltungsbereich

A.1.1. ▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A.2. Öffentliche Verkehrsflächen

A.2.1. 7,0 1,5 Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehsteig) mit Maßangabe

A.2.2. Freizuhaltende Sichtflächen

A.2.3. F Fuß- und Radweg - Wirtschaftsweg

A.3. Baugrenzen, Bauweise - Maß der baulichen Nutzung

A.3.1. –·–·– Baugrenze

A.3.2. WH 7,5 m Wandhöhe, max. zulässig

A.3.3. FH 11,0 m Firsthöhe, max. zulässig

A.3.4. ◄──► vorgeschriebene Firstrichtung

A.3.5. GRZ 0.55 Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO

A.4. Flächen für Versorgungsanlagen

A.4.1. Elektrizität, Trafostation

A.4.2. ◇—◇ Abwasserleitung (geplant), die 4 m breite Trasse ist von jeglicher Bebauung freizuhalten

A.5. Grünordnung

A.5.1. Herzustellende Aufforstung mit Laubwald nach Rodung, Kiesabbau und Böschungsprofilierung.

Verwendet werden dürfen nur folgende Bäume in Abstimmung mit dem Forstamt Wasserburg. Von einer Art dürfen nicht mehr als 40 % verwendet werden.

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Kirsche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Linde

A.5.2. Gehölzrandbepflanzung mit folgenden Arten:
Mindestgröße Str., 2xv., 100-150 cm
Pflanzabstand 1 x 1 m, im Verband gepflanzt,
ergänzt durch Bäume aus A.5.1. der 2. Wuchsklasse,
alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung

Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen.

5 % Cornus sanguinea	Hartriegel
10 % Ligustrum vulgare	Liguster
15 % Corylus avellana	Haselnuß
10 % Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
10 % Prunus spinosa	Schlehdorn
10 % Rosa canina	Hundsrose
10 % Sambucus racemosa	Traubenholunder
10 % Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
5 % Salix aurita	Ohr-Weide
5 % Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
5 % Rhamnus frangula	Faulbaum
5 % Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

A.5.3. ⊕ Zu pflanzende Solitärbäume oder Hochstämme. Arten wie unter Ziffer A.5.1., Mindestgröße jedoch StU 16-18 cm.

A.5.4. Herzustellende Sukzessionsflächen ohne Oberbodenauftrag zulässig sind Pflegeeingriffe in Absprache mit dem LANDRATSAMT ROSENHEIM.

A.5.5. Bestehender Fichtenwald zu erhalten als Immissions- und Sichtschutzwald.
In Absprache mit dem Forstamt Wasserburg sind bei Schlagreife des Holzes maximale Schläge von 500 qm je Flurnummer und Jahr zulässig. Zulässig ist auch die Umwandlung in Misch- oder Laubwald.

A.5.6. Bestehender Fichtenwald zu erhalten und in die Fläche einbringen von mindestens 75 % Laubgehölzen in Absprache mit dem Forstamt Wasserburg, Arten wie unter Ziffer A.5.1.

A.5.7. Zu erhaltende Laub- und Mischwaldflächen sowie Schlagflurgesellschaften

A.5.8. Randzone von bestehenden Waldflächen.
Hier ist die Entfernung von Bäumen bei gleichzeitiger Pflanzung oder natürlichem Aufwuchs von Sträuchern nach Ziffer A.5.2. zulässig zur Vermeidung von Windwurfschäden.

A.5.9. ⊕ Zu pflanzende Wildobstbäume

A.5.10. Flächen innerhalb der Gewerbeflächen mit besonderen Auflagen. Unzulässig ist hier die Verwendung von bodenversiegelnden Belagen außer bei Zufahrten.

A.5.11. Herzustellende Trockenrasenflächen

A.5.12. Fläche für die Landwirtschaft

A.6. Sonstige Festsetzungen

A.6.1. ●●●● Abgrenzungen, Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

A.6.2.

Art der baulichen Nutzung:

GE1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Gebietsbezeichnung

GE2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Gebietsbezeichnung

A.6.3. Fläche für Abgrabungen (Kiesabbau)

A.6.4. bestehender, zu erhaltender Kiesweiher – der Weiher und die Uferbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die mit GE1 und GE2 gekennzeichneten Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

1.2. Die als Flächen für Abgrabungen gekennzeichneten Flächen dienen dem Kiesabbau.

1.3. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise im GE1 und GE2 zugelassen werden. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3. Höhenlage des Gebäudes

3.1. Es gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Wandhöhe und Firsthöhe als Höchstgrenze.

3.2. Das Gewerbegebiet muß mindestens 2,0 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

3.3. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit durch den geforderten Mindestabstand von 2,0 m über den höchsten Grundwasserstand ein höheres Geländeniveau notwendig ist. Geländeauffüllungen sind mit grundwasserneutralem Material auszuführen.

3.4. Aufschüttungen und Abgrabungen außer zum Zwecke des Kiesabbaus bis zu den genehmigten Abbauhöhen und zur Böschungsausbildung über 1,00 m sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden die Flächen für Straßen sowie die notwendigen Anschlußflächen. Ausnahmen hiervon kann nur das Landratsamt Rosenheim gewähren. Ausnahmen sind zulässig, wenn ansonsten der geforderte Mindestabstand von 2,0 m über dem höchsten Grundwasserabstand nicht eingehalten werden könnte.

4. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1. Für die Dacheindeckung sind ziegelröte bis rotbraune Dachplatten zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Glasdächer und Blechdächer zulässig.

4.2. Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

4.3. Bei den Außenwänden sind Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche mit grellen oder stark reflektierender Ausführung unzulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

4.4. Verkleidungen in Kunststoff oder Klinker sind unzulässig.

4.5. Die maximale Giebelbreite bei Satteldächern beträgt 15 m, bei Pultdächern 7,5 m.

5. Dächer

5.1. Es sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einre Dachneigung von 16-24° zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

6.1. Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2. Der Abstand zwischen Toren und Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

7. Einfriedungen

7.1. Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,60 m oder Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Die Einfriedungen müssen auf der Grundstücksinnenseite bei geschlossenen Gehölzpflanzungen errichtet werden.

8. Behälter für Abfallbeseitigung

Sammelmüllbehälter sind in Gebäuden oder in eigenen Müllgebäuden unterzubringen. Freistehende Sammelmüllbehälter sind unzulässig.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig.
Ausgenommen sind mit einem Kronenansatz über 3,00 m Höhe Laubbaumhochstämme.

10. Anlagen der Außenwerbung

Am Anfang der Zufahrtsstraßen zum Gewerbegebiet ist als Hinweis eine Übersichtstafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zulässig. Am Gewerbestandort selbst ist lediglich noch ein zusätzliches Firmenschild zugelassen. Werbeanlagen in Form von Leuchtreklamen und grelle Farben der Werbeanlagen sind unzulässig.

11. Grünordnung

11.1. Zu erhaltende Bäume und Strauchgruppen

Die als zu erhaltend festgesetzten Wald-, Baum- und Strauchflächen dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen.

Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualtiäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen. Ausnahmegenehmigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen.

Die im Plan dargestellten neuzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmgigungen kann nur das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen.

Auf die Eintragung im Plan über die rechtlich zu sichernden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Restgrundstücken wird hingewiesen.

Pflegehiebe dürfen bei den Baum- und Strauchflächen durchgeführt werden. Sie sind in Absprache mit dem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde durchzuführen.

11.2. Der Standort der festgesetzten Bäume nach Ziffer A.5.1. kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

11.3. Mindestens 80 % der notwendigen Stellplätze im Gewerbegebiet müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.

11.4. Geschnittene Hecken, Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.

11.5. Werden private Grundstücke im Gewerbegebiet geteilt, so ist bei Grundstücken unter 2 500 qm an jeder Grundstücksgrenze, die neu entsteht, eine mindestens einreihige 1,5 m breite Pflanzreihe herzustellen mit Arten wie unter Ziffer A.5.1. und A.5.2. Bei Grundstücken über 2 500 qm ist eine mindestens zweireihige 2 m breite Pflanzreihe herzustellen mit Arten wie unter Ziffer A.5.1. und A.5.2.

11.6. Freiflächengestaltungsplan - Vermessungsplan

Im Bereich des Gewerbegebietes und des Kiesabbaugebietes ist dem Bauplan ein Freiflächenplan oder Abbauplan beizulegen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Außerdem ist ein Vermessungsplan, der vor Planungsbeginn erstellt wird, beizulegen.

11.7. Zeitpunkt der Pflanzung

Die geforderte Mindestpflanzung muß spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertiggestellt sein. Im Kiesabbaugebiet ist die Pflanzung spätestens 2 Jahre nach Beendigung des Kiesabbaus nach Maßgabe des Abbauplans durchzuführen.

12. Sonstiges

12.1. Im Geltungsbereich des Bebauunsplanes sind Anlagen und Betriebe unzulässig, die das Grundwasser beeinträchtigen können.
Dauerhafte Grundwasserabsenkungen dürfen nicht vorgenommen werden.

12.2. Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, bei denen Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe in größerem Umfang erfolgt.

12.3. Festsetzungen zum Kiesabbau

12.3.1. Bauliche Anlagen
Auf dem Kiesabbaugelände dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

12.3.2. Sicherung
Das Abbaugelände ist mit einem Schutzzaun zu sichern und einem verschließbaren Tor zu versehen.

12.3.3. Böschung
Die Böschungsneigung während des Abbaus darf nicht größer als 1 : 1 sein.

C. HINWEISE

1.1. o——o Bestehende Grundstücksgrenze

1.2. o—+—+—o Aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.3. - - - - - Geplante Grundstücksgrenze

1.4. ▲▲▲▲ Ehemalige Kiesabbaufläche

2.0. 123 Flurnummer

3.0. Vorgeschlagene Bebauung (nicht verbindlich)

4.0. Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen M = 1 : 1 000 gefertigt.
Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

5.0. Um regelmäßige Qualitätskontrollen vornehmen zu können, am Rande des Gewerbegebietes an 3 Seiten je ein Grundwasserpegel zu errichten.

6.0. Grundwasser / Abwasser

6.1. Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

6.2. Bei der Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

6.3. Für das Gemeindegebiet Söchtenau ist die Abwasserkanalisation bereits projektiert. Das Gewerbegebiet soll an den Kanal angeschlossen werden.

6.4. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben zu versickern.

6.5. Verunreinigtes Niederschlagswasser (Straßen und befestigte Parkplätze) ist in die zentrale Kanalisation abzuleiten und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auszureinigen.

6.6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen angezeigt werden, entsprechend Art. 37 BayWG.

7.0. Tankanlagen

7.1. Entlüftungsöffnungen sind mindestens 2,50 m über Gelände anzuordnen.
Befüllungsöffnungen sind mindestens 1,50 m über Gelände anzuordnen.

7.2. Die Einstiegsschächte von Erdtanks sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen.

7.3. Tanklager mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

8.0. Stromversorgung

8.1. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen.

8.2. Die Hausanschlußkabel enden im Hausanschlußkasten. Dies kann auch eine Wandnische an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten sein. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

9.0. Altlasten

Nach Auskunft der Gemeinde Söchtenau sind auf dem Gelände keine Altlasten bekannt.

10.0. Sonstiges

10.1. Durch die erteilte Kiesabbaugenehmigung werden privatrechtliche Ansprüche Dritter (z.B. der Eigentümer von Nachbargrundstücken nicht berührt.

10.2. Der Grundwasserbereich darf beim Kiesabbau nicht angeschnitten werden.

10.3. Der Abraum wird innerhalb des Kiesabbaubereiches gelagert und anschließend zur Wiederverfüllung verwendet.

10.4. Die Bebauung im Gewerbegebiet GE2 darf erst begonnen werden, wenn die Ausgleichsflächen 1 mit 3 lt. 8. Flächennutzungsplanänderung vollständig erstellt sind.

10.5. Wasserstandsabsenkungen sind im Hinblick auf den Siferlinger See nicht zulässig.

10.6. Das höher liegende Bauquartier ist ein Auffüllgelände, im Baugenehmigungsverfahren ist die Tragfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

10.7. Für die Löschwasserversorgung sind in Abständen von höchstens 80 m Überflurhydranten nach DIN 3222, DN 100, mit einer Leistung von 1600 ltr/min bei gleichzeitiger Nutzung von 2 Hydranten zu erstellen. Der Bau von unterirdischen Löschwasserbehältern mit mindestens 100 cbm Fassungsvermögen soll mit einbezogen werden. Die möglichen Gebäudezufahrten bzw. Feuerwehrumfahrten mit Feuerwehraufstellflächen sind nach DIN 14090 festzulegen. Sofern Büro- oder Wohneinheiten erstellt werden, darf die Bauhöhe von 8 m bis zu den Fensterbrüstungen zur Personenrettung nicht überschritten werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats vom 10. AUG. 1992 bis 11. SEP. 1992 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Söchtenau, den 25. MAI 1993

Baumann
1. Bürgermeister Baumann

2. Der Gemeinderat von Söchtenau mit Beschluß vom 22. APR. 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Gemeinde Söchtenau, den 25. MAI 1993

Baumann
1. Bürgermeister Baumann

3. Dem Landratsamt Rosenheim wurde der Bebauungsplan am 25. MAI 1993 gemäß § 11 Abs.1 BauGB i.V. mit § 2 Abs.1 der Verordnung vom 06.02.1982 (BayRS 2130-3-I) angezeigt.
Das Landratsamt Rosenheim hat innerhalb einer Frist von 3 Monaten entsprechend § 11 Abs.3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs.2 BauGB rechtfertigen würde.

Gemeinde Söchtenau, den 21. DEZ. 1993

Baumann
1. Bürgermeister Baumann

Rosenheim, 17. FEB. 1994
Landratsamt
I.A.
Stadler, RAmtm

4. Der gemäß § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan mit der Begründung liegt während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Söchtenau öffentlich zu jedermann Einsicht ab 22. DEZ. 1993 gemäß § 12 Satz 2 BauGB öffentlich aus. Die Anzeige und die Auslegung sind am 22. DEZ. 1993 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gemeinde Söchtenau, den 21. DEZ. 1993

Baumann
1. Bürgermeister Baumann

Siegel

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

Original

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 9

GEWERBEGEBIET SÖCHTENAU

M. = 1 : 1 000

Die Gemeinde Söchtenau erlaßt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Artikel 89, 91, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Fertigstellungsdaten:
Entwurf: 07.05.1992
geändert: 05.08.1992
geändert: 17.09.1992
Planung:
Anton Huber
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
in Bürogemeinschaft
Huprich - Dr. Ramgraber - Huber
Gabelsbergerstraße 4a
8200 Rosenheim
Tel. 08031/381091
Fax. 08031/37695

N